



**wohnungsgenossenschaft  
neukölln eG** gegründet 1901

Bericht über das  
Geschäftsjahr 2011





<b>Lagebericht 2011</b> .....	<b>2</b>
1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung .....	2
2. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang .....	4
3. Laufende und geplante Investitionen .....	5
3.1 Neubautätigkeiten .....	5
3.2 Instandsetzungen / Modernisierungen .....	5
3.3 Geplante Bautätigkeit in 2012 .....	6
4. Finanzierung .....	7
5. Risiken der künftigen Entwicklung .....	7
6. Voraussichtliche Entwicklung .....	7
7. Vermögens- und Kapitalstruktur .....	8
8. Ertragslage .....	9
9. Unsere Genossenschaft auf einen Blick .....	10
10. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung .....	10
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2011</b> .....	<b>12</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011</b> .....	<b>14</b>
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2011</b> .....	<b>15</b>
1. Allgemeine Angaben .....	15
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	15
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung ..	16
3.1. Bilanz .....	16
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung .....	17
4. Sonstige Angaben .....	18
<b>Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes</b> .....	<b>20</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	<b>21</b>



## 1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

### a) Deutschland: Weiterhin kräftiges Wachstum

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 weiter kräftig gewachsen. Damit hob sie sich deutlich von einem verhaltenen bis negativen internationalen Trend ab. Mit einem Plus von 3,0 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ähnlich stark an wie im Jahr 2010 (+3,7%). Für 2012 wird mit einer zwar abgeschwächten, aber dennoch deutlichen Fortsetzung dieser Entwicklung gerechnet.

Unter dem Eindruck der weiter anziehenden Konjunktur, vor allem aber auch vor dem Hintergrund weiter stark steigender Energie- und Rohstoffpreise hat sich die Teuerungsrate 2011 wieder beschleunigt.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wider. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2011 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2011 waren in Deutschland 2.975.823 Menschen arbeitslos gemeldet, 262.598 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,7 Prozentpunkte ab.

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt ist nicht nur eine Folge der guten Konjunktur. Teilweise spiegeln sich hier bereits die Folgen der „demogra-

fischen Wende“ am Arbeitsmarkt. Vor allem am Ausbildungsmarkt wird die Lage aus Unternehmenssicht allmählich angespannter, und insbesondere in ländlichen Gebieten können nicht mehr alle Ausbildungsplätze besetzt werden. Allerdings ist auch festzustellen, dass das Wachstum der Beschäftigtenzahlen auch durch eine weitere Ausweitung des Niedriglohnssektors getragen wurde.

Die robuste Konjunktur dürfte sich auch 2012 fortsetzen. Allerdings wird sich das Wachstumstempo verringern. Die Zuwachsrate des BIP dürfte sich um einen Wert von deutlich über einem Prozent bewegen. Entsprechend wird mit einem weiteren Aufbau von Beschäftigung und einem weiteren Rückgang bei der Arbeitslosigkeit gerechnet. Bei den Preisen dürfte infolge weiter steigender Energiepreise der verstärkte Aufwärtstrend 2012 anhalten.

### Wohnungswirtschaft profitiert

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte weiterhin von der guten wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Dabei ist ein andauernder Differenzierungsprozess zu beobachten, bei dem insbesondere Wohnungsunternehmen in Ballungszentren wachsende Wohnungsnachfrage und steigende Mieten registrieren konnten. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungslieferstand.



**Die historische Fassade der Wohnanlage Spenerstraße / Melanchthonstraße in Berlin-Tiergarten wird 2012 aufwändig saniert.**

## **b) Berlin: Volle Kraft voraus**

Mit einem Plus von 2,0 Prozent nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger stark zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (3,0%). Dennoch kann auch für Berlin von einem weiterhin anhaltenden kräftigen und nachhaltigen Aufschwung gesprochen werden.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2011 dynamisch. Bei einer Quote von 13,3 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (13,6 %) rund 0,3 Prozentpunkte.

### **Wohnungsmarkt mit positiven Entwicklungen**

Bei den Haushaltszahlen stehen die Zeichen in Berlin klar auf Wachstum. Bis 2020 wird mit einer Zunahme um bis zu 130.000 Haushalte gerechnet. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 3,0 Prozent (Stand Ende 2010). Im Jahr 2009 hatte der Leerstand noch bei 3,5 Prozent gelegen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der über viele Jahre hinweg niedrigen NeubaulLeistungen andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend moderat positiven Mietentwicklung gerechnet wer-

den. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird sich der Berliner Wohnungsmarkt weiter entspannen. In einigen Marktsegmenten zeichnet sich sogar ein Nachfrageüberhang ab.

### **Positive Trends überwiegen**

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik und im Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten in den Jahren seit der Wiedervereinigung dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können. Für 2012 rechnet der Berliner Senat mit einer Fortsetzung der guten Konjunktur, wobei sich die Wachstumskräfte allerdings gegenüber dem Vorjahr abschwächen dürften. Die Wachstumsprognose für 2012 lag im März bei einem Prozent.

Bei alledem sind die BBU-Mitgliedsunternehmen als moderne und solide geführte Unternehmen aber noch vergleichsweise gut aufgestellt. Dank einer vorausschauenden und nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung haben sie sich gut am Markt positioniert. Dazu gehört vor allem auch, dass sie sich zunehmend auf die Anforderungen des demografischen Wandels einstellen und auf diese Weise eine stark zunehmende Nachfragergruppe mit attraktiven Angeboten bedienen können.

## 2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

### BAB A100

Wie bereits in den letzten Jahren erwähnt, sollen die Häuser der Beermannstr. 16 und 18 der Autobahnverlängerung BAB A100 weichen. Die Genossenschaft und andere Eigentümer haben bereits eine Klage, wegen der umstrittenen Autobahnverlängerung der Stadtautobahn zum Treptower Park, beim Bundesverwaltungsgericht in Leipzig 2010 eingereicht. Zu einer mündlichen Vorverhandlung wird es wahrscheinlich im August 2012 und zu einer Entscheidung voraussichtlich erst im Frühjahr 2013 kommen. Die Stadtentwicklungsverwaltung darf erst dann mit dem Bau beginnen, wenn inhaltlich über die Klage der Genossenschaft entschieden worden ist.

Die Personalsituation ist mittelfristig stabil. Die Genossenschaft beteiligt sich weiterhin an dem Projekt WorkIn, wo junge Langzeitarbeitslose durch eine Ausbildung zum Haus-, Anlagen- und



Einrichtungsbetreuer/-in wieder in den Arbeitsmarkt eingegliedert werden sollen. Hier unterstützt die Genossenschaft das Projekt, in dem die Praktikanten durch unsere Mitarbeiter in mehreren Praxisbausteinen begleitet und ausgebildet werden.

Weiterhin bildet die Genossenschaft Auszubildende für den Bereich Immobilienkaufmann/-frau aus.

Die Genossenschaft ist im Jahre 2011 – 110 Jahre – alt geworden. Das ist ein Grund zum Feiern. Gefeiert werden soll aber das 111-jährige Bestehen erst im nächsten Jahr. Die Vorbereitungen beziehungsweise Planungen für die Feierlichkeiten in 2012 laufen bereits an. Die Mitglieder werden hierüber rechtzeitig informiert.

Weiterhin unterstützt die Genossenschaft Projekte für Bedürftige im Bezirk Neukölln wie zum Beispiel Kindertagesstätten zur Eingliederung von behinderten Kindern, Kindertagesstätten und mehrere Frauenprojekte. Wir als Genossenschaft erfahren eine große Dankbarkeit für die Unterstützung dieser Projekte von den Betroffenen.

Wir danken auch im Namen des Aufsichtsrates all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz, der zum guten Erfolg des abgelaufenen Geschäftsjahres beigetragen hat.

**Feierliche Verabschiedung einer seit über 40 Jahren treuen Gewerbemieterin, Friseurmeisterin Ingrid Kalus, durch unseren Vorstand Herrn Sami Natal.**

### 3. Laufende und geplante Investitionen

#### 3.1. Neubautätigkeiten

Neubautätigkeiten sind in 2011 nicht durchgeführt worden.

#### 3.2. Instandsetzungen/Modernisierungen in 2011

1. In allen betroffenen Blöcken  
*Reinigung der Vertikalleitungen der Lüftungsanlagen*
2. Elbestraße – Schandauer Straße  
*partielle Erneuerung der Vertikal und Horizontalabsperrung und anschließender Sockelputz Erneuerung Sanierung der Balkone*
3. Attilastraße – Tejastraße – Ingostraße  
*Sanierung diverser Balkone*
4. Hackerstraße – Bornstraße  
*Sanierung der Balkone*
5. Stuttgarter Straße 39  
*Wärmedämmung der Hoffassade Dachsanierung (Flach- und Steildach hofseitig)*
6. Hildburghäuser Straße  
*Sanierung der Zugangswege zur Hildburghäuserstraße*
7. Fuldastraße 14-15  
*Erneuerung der Kellerverschläge*
8. Otto-Suhr-Allee 110-112  
*Sanierung der Regenfallrohre, Gully und Laubengänge Flachdachsanierung*
9. Leykestraße  
*Erneuerung der Netzebene 3 und 4*
10. Paul-Schneider-Straße – Kameradenweg – Gallwitzallee  
*Sanierung diverser Dachgeschoßbalkone Erneuerung des Linoleumbelages in einigen Treppenhäusern*
11. Johannisthaler Chaussee/Kölner Damm  
*Erneuerung der Netzebene 3 und 4*
12. Lindauer Allee – Klamannstraße  
*Erneuerung der Netzebene 3 und 4*
13. Klamannstraße  
*Modernisierung der Aufzugsanlagen Sanierung der Hauseingangsbereiche*
14. Luckeweg  
*Modernisierung der Aufzugsanlagen*
15. Westphalweg – Illzacher Weg – Prühßstraße – Andlauer Weg  
*Sanierung der Gauben und des umliegenden Dachbereiches Fortführung der partiellen Kaltwasserringleitung Erneuerung des Linoleumbelages in einigen Treppenhäusern*
16. Stuttgarter Straße – Weserstraße  
*Sanierung der Müllplätze*

### 3.3. geplante Bautätigkeit in 2012

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen im Einzelnen:

1. Schandauer Straße  
*Sockelsanierung an der Giebelwand*
2. Spenerstraße 14-14a – Melanchthonstraße 19  
*Sanierung des Dachstuhls/Steildach*  
*Fassadensanierung Straßenseitig*
3. Donaustraße 108-109 / Boddinstraße 22 –  
Mainzer Straße 37-38  
*Erneuerung der Kaltwasserstränge*
4. Fuldastraße 14-15  
*Erneuerung der Kaltwasserstränge*  
*Dachsanieierung Westseite*
5. Okerstraße 16  
*Erneuerung der Heizungsanlage*  
*(Anbindung an das Fernwärmenetz)*
6. Paul-Schneider-Straße / Kameradenweg /  
Gallwitzallee  
*Fortführung diverser Dachgeschoß-*  
*balkonsanierung*
7. Otto-Suhr-Allee 110-112  
*Fortführen der Flachdachsanieierung*
8. Mariendorfer Weg „Apartmenthaus Bremen“  
*Erneuerung Sprechanlage*  
*Instandsetzung / Erneuerung der Flurfenster*
9. Johannisthaler Chaussee 378-380  
*Erneuerung der Heizungsanlage*
10. Lindauer Allee – Klamannstraße  
*Erneuerung der Heizungsanlage*  
*(Anbindung an das Fernwärmenetz)*
11. Luckeweg  
*Neugestaltung Zugangsweg Luckeweg 19*  
*und der Parkplatzzufahrt*
12. Stuttgarter Straße / Weserstraße  
*Überarbeitung der Treppenhausfenster*
13. Westphalweg – Illzacher Weg –  
Prühßstraße – Andlauer Weg  
*Fortführung der Gaubensanieierung und des*  
*umliegenden Dachbereiches*  
*Erneuerung des Linoleumbelages in*  
*weiteren Treppenhäusern*
14. Finckensteinallee / Potsdamer Straße  
*Abdichtung der Kelleraußenwände*



## 4. Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine neuen Kredite aufgenommen.

Es fanden planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.660,3 statt.

Aktuell ist die Genossenschaft mehrere Forwardverträge eingegangen, um Planungssicherheit bei Finanzierungsbedingungen zu erlangen.

Alle Darlehen, die zum überwiegenden Teil bei Geschäftsbanken und Versicherungen aufgenommen wurden, sind durch Grundpfandrechte gesichert.



## 5. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Finanzkrisen in den letzten Jahren haben nicht zu den befürchteten Einbrüchen auf dem Arbeitsmarkt geführt. Auf Grund der langfristigen Finanzierungen der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Mittelfristig können wir aber nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten.

Die Leerstandsquote beträgt 0,2 % und ist im Vergleich zu anderen Unternehmen (im Durchschnitt 2,66%) sehr niedrig. Dies ist ein Ergebnis der in den letzten Jahren vom Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungspolitik.

In 2011 wurden keine Grundstücke in unserem Eigenheimprojekt Florasiedlung in Fredersdorf verkauft. Jedoch versucht die Genossenschaft mit dem Hintergrund der steigenden Verkaufszahlen von Eigentumserwerb verstärkt die Grundstücke in Fredersdorf anzubieten. Es wurden schon einzelne Verkaufsverhandlungen geführt, so dass es in 2012 zu eventuellen Verkaufsabschlüssen kommen kann. Es bleibt bei den bisher verkauften 73 % der Grundstücke. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist dadurch nicht gefährdet.

## 6. Voraussichtliche Entwicklung

Vorstand und Aufsichtsrat haben für 2011 wieder ein Modernisierungs-/ Instandhaltungsprogramm verabschiedet, um die Attraktivität und Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu gewährleisten.

Die erwirtschafteten Überschüsse werden weiterhin in die Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen und damit die Wettbewerbsqualität erhöhen sowie den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern.

## 7. Vermögens- und Kapitalstruktur

### AKTIVA

	31.12.2011		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	76.543,5	91,3	78.860,4	93,4
Finanzanlagen	254,2	0,3	254,2	0,3
Geldbeschaffungskosten	28,8	0,1	35,9	0,1
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>76.826,5</b>	<b>91,7</b>	<b>79.150,5</b>	<b>93,8</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Eigentumsmaßnahmen	1.606,0	1,9	1.606,0	1,9
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	424,8	0,5	628,4	0,7
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	256,7	0,3	320,6	0,4
Liquide Mittel	4.736,8	5,6	2.678,8	3,2
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>7.024,3</b>	<b>8,3</b>	<b>5.233,8</b>	<b>6,2</b>
<b>Aktiva insgesamt</b>	<b>83.850,8</b>	<b>100,0</b>	<b>84.384,3</b>	<b>100,0</b>

### PASSIVA

	31.12.2011		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	13.505,7	16,1	12.518,4	14,8
Fremdkapital	66.472,5	79,3	67.821,7	80,4
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>79.978,2</b>	<b>95,4</b>	<b>80.340,1</b>	<b>95,2</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	116,8	0,1	444,9	0,5
Verbindlichkeiten	3.513,5	4,2	3.362,9	4,0
Dividendenausschüttung	242,3	0,3	236,4	0,3
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>3.872,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4.044,2</b>	<b>4,8</b>
<b>Aktiva insgesamt</b>	<b>83.850,8</b>	<b>100,0</b>	<b>84.384,3</b>	<b>100,0</b>

Vorstehend sind der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in verkürzter und zusammengefaßter Form dargestellt. Die Unfertigen Leistungen wurden mit den Erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Umlagen und die Verbindlichkeiten aus Kautionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das langfristig gebundene Vermögen ist im

Berichtsjahr vollständig durch das zur Verfügung stehende Eigen- und langfristige Fremdkapital finanziert.

Die in Vorjahren stets im Anhang vermerkten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus Annuitätshilfen sind im Geschäftsjahr 2011 vollständig passiviert worden und damit in der Vermögensrechnung berücksichtigt.

## 8. Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefaßter Form folgendes Bild:

	2011		2010	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.731,9	98,4	18.204,3	95,1
Bestandsveränderung	-200,3	-1,0	591,6	3,1
Sonstige Erträge	502,4	2,6	348,8	1,8
<b>Insgesamt</b>	<b>19.034,0</b>	<b>100,0</b>	<b>19.144,7</b>	<b>100,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	5.794,7	30,4	6.004,5	31,4
Instandhaltungsaufwand	3.732,5	19,6	4.120,9	21,5
Eigentumsmaßnahmen	6,2	0,1	21,3	0,1
Personalaufwendungen	1.896,7	10,0	1.791,9	9,4
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.086,1	11,0	2.068,7	10,8
Zins- und ähnliche Aufwendungen	3.105,4	16,3	3.213,9	16,8
Sonstige Aufwendungen	1.280,0	6,7	396,5	2,1
<b>Insgesamt</b>	<b>17.901,6</b>	<b>94,1</b>	<b>17.617,7</b>	<b>92,1</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.132,4</b>		<b>1.527,0</b>	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	112,6		48,2	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>112,6</b>		<b>48,2</b>	
<b>Ergebnis vor Körperschaftsteuer</b>	<b>1.245,0</b>		<b>1.575,2</b>	
Körperschaftsteuer	106,9		112,0	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.138,1</b>		<b>1.463,2</b>	

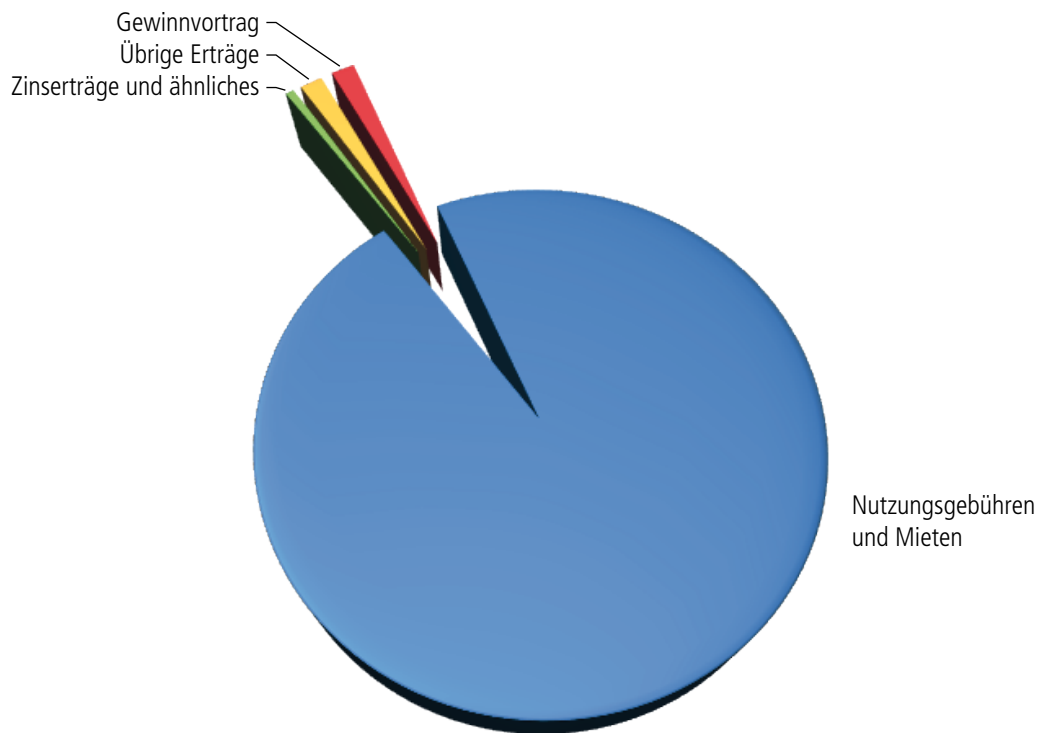
Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.138,1. Dieser ergibt sich als Saldo aus einem zum Vorjahr

leicht reduziertem Betriebsergebnis (T€ 1.132,4), einem positiven Zinsergebnis (T€ 112,6) nach Abzug von Körperschaftsteuer (T€ 106,9).

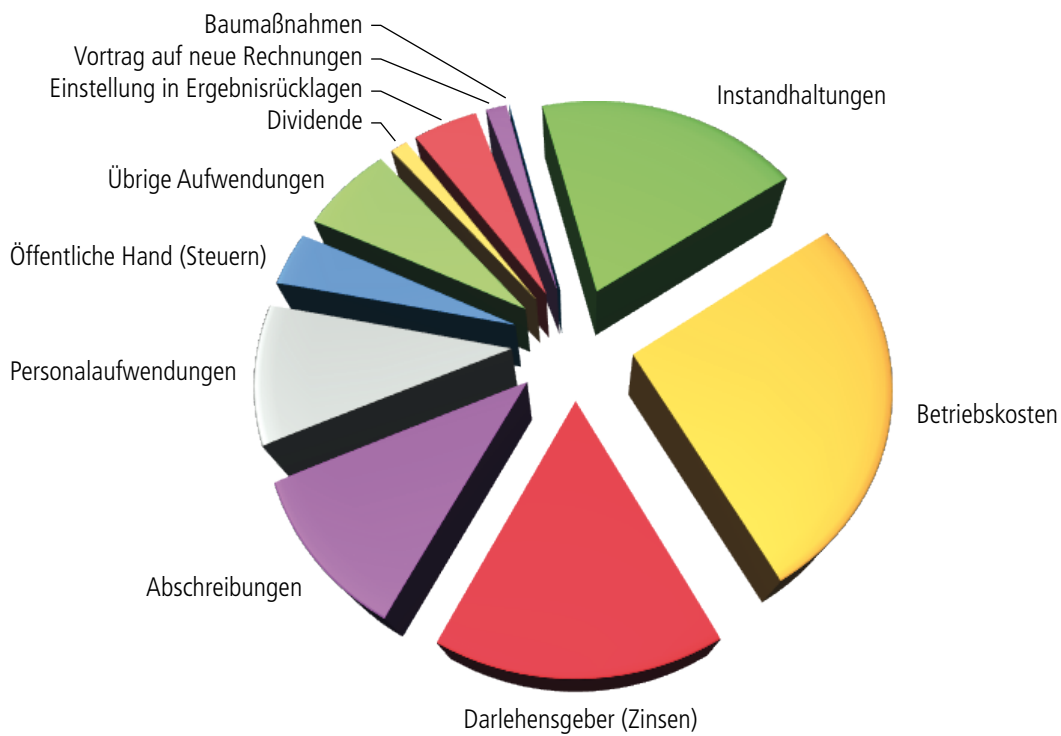




## Entstehung der Unternehmensleistung



## Verwendung der Unternehmensleistung



**AKTIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		3.174,89	4.858,78
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.368.761,13		78.313.322,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.346,52		73.127,54
Technische Anlagen und Maschinen	4.123,15		5.377,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.148,07		110.344,44
Geleistete Anzahlungen	0,00	76.540.378,87	99.168,15
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	252.650,00		252.650,00
Andere Finanzanlagen	1.560,00	254.210,00	1.560,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>76.797.763,76</b>	<b>78.860.409,24</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.605.987,37		1.605.987,37
Unfertige Leistungen	6.441.752,76		6.642.054,76
Andere Vorräte	205.496,77	8.253.236,90	158.702,92
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	146.964,26		168.962,63
Sonstige Vermögensgegenstände	109.752,51	256.716,77	151.657,18
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		4.883.377,08	2.832.761,44
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		28.812,28	35.881,95
<b>Bilanzsumme</b>		<b>90.219.906,79</b>	<b>90.456.417,49</b>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	188.381,11		198.921,77
der verbleibenden Mitglieder	4.114.122,48		4.038.872,48
aus gekündigten Anteilen	4.200,00	4.306.703,59	4.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.577,52 (Vorjahr: € 6.327,52)			
Kapitalrücklage		310.114,14	293.814,14
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.025.000,00		2.910.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 115.000,00 (Vorjahr: € 153.540,59)			
Bauerneuerungsrücklage	4.900.000,00		4.100.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 800.000,00 (Vorjahr: € 1.100.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	862.502,37	8.787.502,37	862.502,37
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	313.213,56		340.006,14
Jahresüberschuss	1.138.059,93		1.463.190,85
Einstellung in Ergebnisrücklagen	915.000,00		1.253.540,59
		536.273,49	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>13.940.593,59</b>	<b>12.958.567,16</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	26.367,25		0,00
Sonstige Rückstellungen	90.467,79	116.835,04	444.878,24
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.224.720,69		69.820.239,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.495.598,94		310,54
Erhaltene Anzahlungen	6.222.405,20		6.172.329,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	533.073,21		521.332,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484.798,67		283.626,77
Sonstige Verbindlichkeiten	201.881,45	76.162.478,16	255.133,38
davon aus Steuern: € 19.484,69 (Vorjahr: € 18.366,96)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.569,02 (Vorjahr: € 1.529,02)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>90.219.906,79</b>	<b>90.456.417,49</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.731.940,56		18.204.296,65
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	18.731.940,56	0,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-200.302,00	591.627,16
Sonstige betriebliche Erträge		502.369,91	348.766,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.897.603,43		9.511.211,76
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.174,22	8.903.777,65	21.302,59
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.130.230,82</b>	<b>9.612.175,52</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.578.022,81		1.496.303,34
b) Soziale Abgaben	318.639,79	1.896.662,60	295.642,80
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.086.147,53	2.068.663,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.262.282,00	365.704,65
Erträge aus anderen Finanzanlagen		9.082,40	15.412,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		103.502,44	32.771,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.105.441,71	3.213.900,67
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.892.281,82</b>	<b>2.220.144,60</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		106.905,95	111.980,06
Sonstige Steuern		647.315,94	644.973,69
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.138.059,93</b>	<b>1.463.190,85</b>
Gewinnvortrag		313.213,56	340.006,14
Einstellung in Ergebnisrücklagen		915.000,00	1.253.540,59
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>536.273,49</b>	<b>549.656,40</b>



## 1. Allgemeine Angaben

Der Abschluß für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2010 wurden unverändert übernommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände (Anwendungssoftware für die EDV-Anlage) wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die handelsrechtliche Restnutzungsdauer der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurde 1991 an die steuerliche Restnutzungsdauer angepasst und auf 40 bzw. 50 Jahre begrenzt.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Gebäuden sind nicht um gewährte Investitionszuschüsse gemindert worden. Die Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Gebäude (z.B. Modernisierungskosten) erfolgt über die Restnutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Nichtwohngebäude wurde auf 50 Jahre geschätzt bzw. nach den steuerrechtlich zulässigen Sätzen abgeschrieben.

Die Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden über einen Zeitraum von vier bis zehn Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150,00 Euro bis 1000,00 Euro wurden im Jahr der Anschaffung und den vier darauffolgenden Wirtschaftsjahren jeweils mit 20 vom Hundert abgeschrieben (vgl. § 6 Abs. 2a EStG). Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt und ausgewiesen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 150,00 Euro werden sofort als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Grundstücke mit unfertigen Bauten werden zu Anschaffungskosten sowie anteiligen Kosten der Erschließung ausgewiesen.

Die Vorräte wurden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet.

Die Unfertigen Leistungen sind umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 7,1 analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Seite 19, verwiesen.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Zu- oder Abgänge ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

#### Sachanlagen

In den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden T€ 99,2 geleistete Erschließungskostenbeiträge umgegliedert, die in Vorjahren im Posten Geleistete Anzahlungen ausgewiesen waren.

Abgänge ergaben sich im Geschäftsjahr nicht.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten ergaben sich im Geschäftsjahr keine Zu- und Abgänge.

Zu- oder Abgänge bei den Technische Anlagen und Maschinen ergaben sich 2011 nicht.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb von vier Rasenmähern (T€ 18,1), sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 5,4).

Abgänge gab es 2011 nicht.

#### Finanzanlagen

Ausgewiesen werden die Anteile an der Berliner Volksbank eG (T€ 1,6) sowie gewährte Restkaufdarlehen aus dem Verkauf von Grundstücken in der Flora-Siedlung (T€ 252,7).

#### Umlaufvermögen

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten enthält unverändert zum Vorjahr ausschließlich Bauland unseres Eigenheimprojektes in Fredersdorf-Vogelsdorf.

Die Unfertigen Leistungen enthalten die umlagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten:

	T€
Heizungskosten	1.676,2
Aufzugskosten	127,4
andere Betriebskosten	4.638,2

Die Abrechnung erfolgt 2012.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem Forderungen an Versicherungen in Höhe von T€ 78,4 sowie T€ 15,4 Forderungen an das Finanzamt.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 146,6 Mietkautionen enthalten.

Bei nahezu allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegt die Restlaufzeit unter einem Jahr.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Als Geldbeschaffungskosten sind die Bearbeitungs- und Bürgschaftsgebühren für die Baudarlehen Lankwitz, die Bearbeitungsgebühren für die Baudarlehen Attilastraße und Elbe-/Weserstraße sowie der Verwaltungskostenbeitrag für das gewährte Aufwendungsdarlehen für den Dachausbau in Lankwitz ausgewiesen. Damna, Bearbeitungs- und Bürgschaftsgebühren werden über die Zinsfestschreibungsfrist, die Verwaltungskostenbeiträge für das Aufwendungsdarlehen über die Laufzeit abgeschrieben.

#### Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten u. a. T€ 38,5 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 und 2011, T€ 16,6 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2011, T€ 15,5 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie T€ 13,9 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub. Die Rückstellung für Drohverluste aus dem Wegfall der Anschlußförderung

(T€ 309,7) wurde im Berichtsjahr aufgelöst.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2011	69.820,2
Zugang	844,7
Tilgung	1.660,2
Abgang	11.847,0
Stand 31.12.2010	57.157,7

Die Zugänge in Höhe von insgesamt T€ 844,7 betreffen die Passivierung der bisher unter der Bilanz geführten Aufwendungsdarlehen.

Diese Verbindlichkeiten bestehen aus vier durch Grundpfandrechte gesicherte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG), für die ein modifizierter Forderungserlaß bzw. ein Forderungsrücktritt nicht ausgesprochen wurde. Tilgungsbeginn ist 2024.

Als Abgang wird die Umgliederung der bei der Allianz Lebensversicherungs-AG aufgenommenen Darlehen in die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern gezeigt.

Die in Vorjahren unter Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesenen Mieterdarlehen sind mit dem Geschäftsjahr 2011 vollständig abgelöst. Erstmalig nimmt der Posten die bisher als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Darlehen der Allianz Lebensversicherungs-AG auf. Auf die Anpassung der Vorjahreszahlen wurde verzichtet.

In den Erhaltenen Anzahlungen sind von den Wohnungsnutzern gezahlte Umlagenvorschüsse passiviert. Diesen Umlagenvorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten unter dem Posten Unfertige Leistungen gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten

aus Bau- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der Sicherheitseinbehalte.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel, Seite 20, verwiesen.

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	12.441,2
abgerechnete Umlagen	6.290,7

Die Bestandsveränderung ergibt sich aus der Bestandsminderung (abgerechnete umlagefähige Betriebskosten des Vorjahres) und der Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie den im Umlaufvermögen aktivierten Kosten der Baumaßnahme in Fredersdorf und deren Abgang.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere T€ 389,2 aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 63,9 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie T€ 28,3 Kostenerstattungen von Mietern.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten nur von Dritten bezogene Leistungen:

	T€
Betriebskosten	5.147,9
Instandhaltungskosten	3.732,5
andere Aufwendungen	17,2

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen u. a. die Kosten für die EDV, Prüfungskosten, Raumkosten des Büros, Post- und Fernspreckgebühren sowie Bankspesen. Daneben sind





## Anlagentpiegel 2011

	Anschaffungs-/ bzw. Herstel- lungskosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ bzw. Herstel- lungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2011 €	2011 €	2011 €	31.12.2011 €	01.01.2011 €	2011 €	31.12.2011 €	31.12.2011 €	31.12.2010 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	40.284,72	0,00	0,00	40.284,72	35.425,94	1.683,89	37.109,83	3.174,89	4.858,78
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.375.658,46	99.168,15	0,00	118.474.826,61	40.062.335,88	2.043.729,60	42.106.065,48	76.368.761,13	78.313.322,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00	0,00	115.778,99	42.651,45	3.781,02	46.432,47	69.346,52	73.127,54
Technische Anlagen und Maschinen	54.596,74	0,00	0,00	54.596,74	49.218,99	1.254,60	50.473,59	4.123,15	5.377,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	324.563,38	23.502,05	0,00	348.065,43	214.218,94	35.698,42	249.917,36	98.148,07	110.344,44
Geleistete Anzahlungen	99.168,15	0,00	99.168,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.168,15
	118.969.765,72	122.670,20	99.168,15	118.993.267,77	40.368.425,26	2.084.463,64	42.452.888,90	76.540.378,87	78.601.340,46
<b>Finanzanlagen</b>									
Sonstige Ausleihungen	252.650,00	0,00	0,00	252.650,00	0,00	0,00	0,00	252.650,00	252.650,00
Andere Finanzanlagen	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
	254.210,00	0,00	0,00	254.210,00	0,00	0,00	0,00	254.210,00	254.210,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>119.264.260,44</b>	<b>122.670,20</b>	<b>99.168,15</b>	<b>119.287.762,49</b>	<b>40.403.851,20</b>	<b>2.086.147,53</b>	<b>42.489.998,73</b>	<b>76.797.763,76</b>	<b>78.860.409,24</b>

per 31. Dezember 2011

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche

Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern):

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung*)
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.224.720,69 (69.820.239,39)	1.878.825,18 (1.998.517,55)	7.768.430,51 (9.205.396,43)	47.577.465,00 (58.616.325,41)	57.224.720,69 (69.820.239,39)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.495.598,94 (310,54)	368.995,59 (310,54)	1.631.456,28 (0,00)	9.495.147,07 (0,00)	11.495.598,94 (0,00)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	6.222.405,20 (6.172.329,67)	6.222.405,20 (6.172.329,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	533.073,21 (521.332,34)	533.073,21 (521.332,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484.798,67 (283.626,77)	484.798,67 (283.626,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	201.881,45 (255.133,38)	201.881,45 (255.133,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>76.162.478,16</b> <b>(77.052.972,09)</b>	<b>9.689.979,30</b> <b>(9.231.250,25)</b>	<b>9.399.886,79</b> <b>(9.205.396,43)</b>	<b>57.072.612,07</b> <b>(58.616.325,41)</b>	<b>68.720.319,63</b> <b>(69.820.239,39)</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

### Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende, die sechs v. H. der am 1. Januar 2011 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	242.332,35 €
2. Vortrag auf neue Rechnung:	293.941,14 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>536.273,49 €</b>

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2011 über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluß für das Geschäftsjahr 2011 wurde vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt. Jahresabschluß und Gewinnverwendungsvorschlag werden der Vertreterversammlung zur Annahme empfohlen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz

(GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2010 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Burkard

### Im Berichtsjahr 2011 erfuhren wir vom Ableben unserer Mitglieder:

Claus-Dieter Adler  
Werner Apitz  
Ruth Baecker  
Gudrun Barten  
Olaf Berger  
Dieter Brademann  
Kurt Busse  
Salman Cobanoglu  
Alexander Dinges  
Else Fechner  
Renate Fechner  
Klaus Goers  
Gerhard Grill  
Gerhard Gruner  
Margarete Gumtau

Margarete Handzlik  
Rudolf Holzhüter  
Heinz Hoppe  
Ursula Kempin  
Gerda Klaus  
Edith Kricke  
Werner Kuners  
Martina Leistner  
Günter Lenz  
Heimke Marode  
Klaus Meisner  
Sigrid Melchert  
Osman Zeki Merttuerk  
Günter Osdoba  
Klara Oppermann

Hedwig Pohl  
Ruth Pohlandt  
Ursula Rautenberg  
Johanna Saul  
Gerhard Saumsiegel  
Kuno Scheer  
Karlheinz Schelauski  
Elisabeth Schöllgens  
Ingeborg Seidel  
Monika Stute  
Herbert Trebbin  
Helene Warzecha  
Hans Winter  
Irmgard Witt  
Lore Wolfram

Nach langer schwerer Krankheit verstarben  
unsere langjährigen Mitarbeiter  
Heinz Hoppe und Dieter Brademann.

**In stiller Trauer**

